

# LA DETERMINACION DE LA DEMANDA OBJETIVA DE VIVIENDA

## EL UMBRAL DE DEMANDA OBJETIVA

### INTRODUCCION

El Estudio de Demanda y Necesidades de Vivienda en la Comunidad Valenciana, es un análisis profundo de la demanda de vivienda del que se pueden establecer los datos de demanda para los próximos años. El estudio abarca todos los tipos de demanda, compra, alquiler, segunda residencia y todos los segmentos socioeconómicos de la población.

Es evidente que desde las Instituciones y más concretamente desde la Conselleria de Territorio y Vivienda el análisis de este Estudio es una herramienta eficaz para canalizar las ayudas de acceso a la vivienda hacia los sectores más desfavorecidos económicamente de la población.

La disponibilidad de la información agregada a nivel territorial de la Comunidad Valenciana de los estratos de renta o características socioeconómicas de los demandantes identificados en el estudio, permite determinar con relativa aproximación cuales son los grupos objetivo, de atención preferente de la política de vivienda, teniendo en cuenta el tipo de necesidad respecto a la vivienda.

Esta identificación es lo que convenimos en llamar Demanda Objetiva, es decir aquella a la que en principio sería objeto de atención por los Planes de Vivienda.

La obtención de resultados, como se ha dicho, sólo permite una estratificación por niveles socioeconómicos para toda la Comunidad Valenciana, si bien, cuantitativamente se dispone de la información "bruta" del agragado territorial conform se planteó en el estudio.

Por tanto, en un ejercicio teórico, pero basado en datos reales, se han extrapolado los datos de demanda a tres años, proyectándolos a un periodo de 4 años, y que viene a coincidir con el periodo de vigencia del Plan de Acceso a la Vivienda 2004-2007.

Parece lógico que la propia estratificación de rentas y la composición de la demanda, apunte, a la hora de su determinación obehjetiva, a trabajar más con una horquilla de valores, que con una referencia única.

En este sentido hemos establecido dos tipos de "Demanda Objetiva" diferenciadas, que definirían los posibles perceptores de las ayudas del Plan:

- La Demanda Objetiva I que se centra en los niveles socioeconómicos medio e inferior

- La Demanda Objetiva II que se centra en los niveles socioeconómicos más bajos, abarcando el sector inferior del nivel medio y todo el nivel inferior.

Queda definida, por tanto, una horquilla de población entre ambas demandas que denominaremos "**Umbral de Demanda Objetiva**", que sería potencialmente el grupo poblacional destinatario del Plan de Acceso a la Vivienda 2004-2007.

Los tres niveles socioeconómicos establecidos en el estudio han sido:

- ◆ **Nivel Superior:** se asimila a rentas superiores a 4,5 veces el salario mínimo interprofesional
- ◆ **Nivel Medio:** se asimila a rentas comprendidas entre 2,5 y 4,5 el salario mínimo interprofesional
- ◆ **Nivel inferior:** son las rentas asimiladas por debajo de 2,5 veces el salario mínimo interprofesional

Con respecto a la **demanda de rehabilitación** cuantificada a tres años, tanto demanda efectiva – 64.855 viviendas, como la desanimada por motivos económicos – 67.097 viviendas, se ha procedido a efectuar una corrección, de cara a la determinación de la demanda objetiva, susceptible de ayudas por el Plan de Vivienda, basándose en dos criterios:

- El primero de ellos se refiere a la edad de la edificación: se ha tenido en cuenta que el 84,36% del parque de edificios destinados a vivienda es anterior a 1990, y por tanto susceptible de ayudas.
- El otro criterio se refiere, conforme a los datos obtenidos, de la relación entre adecuación de elementos comunes y privativos de las viviendas, y la simultaneidad que se puede dar en ambos tipos de actuaciones, y dentro de ello el tipo de obras más demandadas para los elementos comunes y privativos..

El resultado es la obtención de unos coeficientes correctores de forma que se obtienen los siguientes resultados:

- Demanda efectiva de rehabilitación:
  - Inicial: 64.855 viviendas
  - Corregida 38.272 viviendas
- Demanda desanimada por motivos económicos:
  - Inicial: 67.097 viviendas
  - Corregida 39.595 viviendas

**DESAGREGACIÓN POR MODALIDAD Y TIPOLOGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA Y  
NIVEL SOCIOECONÓMICO (NS)**

<b>DESAGREGACIÓN 1. (a tres años)</b>							
<b>POR TIPOLOGÍA DE ACCESO Y NIVEL SOCIOECONÓMICO.</b>							
<b>DEMANDA EFECTIVA</b>	<b>Total</b>	<b>NSSuperior</b>		<b>NSMedio</b>		<b>NSInferior</b>	
<b>I. ACCESO</b>	149.686	48.251	32,23%	82.335	55,01%	19.100	12,76%
<b>(1) Cambio</b>	71.670	25.622	35,75%	38.016	53,04%	8.032	11,21%
I.1 Compra	59.682	21.336		31.657		6.689	
a. Nueva	38.793	13.868		20.577		4.348	
b. Usada	20.889	7.468		11.080		2.341	
I.2 Alquiler	11.988	4.286		6.359		1.343	
<b>(2) Primer Acceso</b>	72.347	19.141	26,46%	42.541	58,80%	10.665	14,74%
I.1 Compra	67.236	17.789		39.536		9.912	
a. Nueva	44.869	11.871		26.384		6.614	
b. Usada	22.367	5.918		13.152		3.297	
I.2 Alquiler	3.707	981		2.180		546	
I.3 Otras	1.404	371		826		207	
<b>(3) Compra 2ª Residencia</b>	5.669	3.488	61,53%	1.778	31,36%	403	7,11%
<b>II. REHABILITACIÓN</b>							
II.1 "Corregida"	38.272	8.609	22,49%	23.240	60,72%	6.423	16,78%
<b>DEMANDA DESANIMADA POR MOTIVOS ECONÓMICOS</b>	<b>Total</b>	<b>NSSuperior</b>		<b>NSMedio</b>		<b>NSInferior</b>	
<b>I. ACCESO</b>	36.650	7.527	20,54%	21.834	59,57%	7.289	19,89%
(1) Cambio	26.617	5.466		15.857		5.294	
(2) Primer Acceso	10.033	2.061		5.977		1.995	
<b>II. REHABILITACIÓN</b>							
II.1 "Corregida"	39.595	6.335	16,00%	24.358	61,52%	8.902	22,48%
<b>Total Acceso + Rehabilit.</b>	<b>264.203</b>						

**Fuente: Estudio de Demanda, elaboración propia.**

Partiendo de estos datos, concretaremos, tanto para la Demanda Objetiva I como para la Demanda Objetiva II, los sectores de población a los que va dirigida. Teniendo en cuenta que el fin último es la ayuda a los sectores más desfavorecidos de la población para que puedan acceder a una vivienda, ya sea su primera vivienda o el paso de una vivienda en alquiler a una en propiedad.

## LA DETERMINACIÓN DE LA DEMANDA OBJETIVA I y DEMANDA OBJETIVA II: EL UMBRAL DE DEMANDA OBJETIVA.

Con respecto a las cifras derivadas del Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunidad, se ha expuesto las diferentes cuantificaciones desagregadas en función de los niveles socioeconómicos, tipología y modalidad de acceso.

Lo que vamos a tratar en este apartado, una vez calculada la **Demanda Objetiva I**, va a ser el realizar una nueva aproximación a los grupos objeto de atención por el Plan de Acceso a la Vivienda, es decir, la determinación de la **Demanda Objetiva II**, así podríamos delimitar lo que hemos denominado "Umbral de Demanda Objetiva de Vivienda"

Teniendo en cuenta que los datos del Estudio vienen referidos a una proyección a tres años, el proceso que se sigue es reducir los datos a cifras anuales, para proyectarlos con posterioridad al escenario del Plan 2004-2007.

El aspecto más importante de cara a la cuantificación viene referido a tener en cuenta que partes de la demanda consideramos a los efectos de señalar como objeto de atención en el Plan.

En este sentido se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones de cara a determinar una horquilla de valores de demanda objetiva, avalada por la disponibilidad de la información desagregada por niveles socioeconómicos y por tipo de demanda:

## **DEMANDA OBJETIVA I (RENTAS MEDIAS Y BAJAS)**

### **Demanda de Primer Acceso:**

Se ha considerado de la demanda efectiva y desanimada por motivos económicos:

- ◆ 100% de los niveles socioeconómicos medio e inferior
- ◆ 25% del nivel socioeconómico superior

### **Demanda de cambio de vivienda:**

Se ha considerado de la demanda efectiva:

- ◆ 47,7% de los niveles socioeconómicos medio e inferior. Se ha considerado de la demanda desanimada por motivos económicos
- ◆ 47,7% de los niveles socioeconómicos medio e inferior

La cifra del 47,7% responde a la cuantía estimada de acuerdo con la encuesta, de aquellos que se encuentran en una situación de alquiler y que pretenden acceder a otra vivienda.

### **Demanda de Alquiler:**

Se ha considerado de la demanda efectiva:

- ◆ 100% de los niveles socioeconómicos medio e inferior

### **Demanda de Rehabilitación:**

Se ha considerado de la demanda efectiva :

- ◆ 100% de los niveles socioeconómicos superior, medio e inferior

Se ha considerado de la demanda desanimada por motivos económicos:

- ◆ 100% del nivel socioeconómicos inferior y el 50% del nivel socioeconómico medio.

## **DEMANDA OBJETIVA II (RENTAS MEDIAS BAJAS Y BAJAS)**

### **Demanda de Primer Acceso:**

Se ha considerado de la demanda efectiva y desanimada por motivos económicos:

- ◆ 100% del nivel socioeconómico inferior y el 50% del nivel medio

### **Demanda de cambio de vivienda:**

Se ha considerado de la demanda efectiva:

- ◆ 47,7% del nivel socioeconómico inferior y el 50% de éste del nivel medio. Se ha considerado de la demanda desanimada por motivos económicos
- ◆ 47,7% del nivel socioeconómico inferior y el 50% de éste del nivel medio

(La cifra del 47,7% responde a la cuantía estimada de acuerdo con la encuesta, de aquellos que se encuentran en una situación de alquiler y que pretenden acceder a otra vivienda)

### **Demanda de Alquiler:**

Se ha considerado de la demanda efectiva :

- ◆ 100% del nivel socioeconómico inferior y el 50% del nivel medio

### **Demanda de Rehabilitación:**

Se ha considerado de la demanda efectiva :

- ◆ 100% de los niveles socioeconómicos medio e inferior. Se ha considerado de la demanda desanimada por motivos económicos:
- ◆ 100% del nivel socioeconómicos inferior y el 50% del nivel socioeconómico medio.

Por tanto, expresando todas las condiciones en los cuadros siguientes y prescindiendo de la demanda de 2ª residencia, se agrupan

Los dos cuadros siguientes están referidos a **la Demanda Objetiva I**

- **por modalidad de acceso** y, se obtiene el siguiente resultado:

<b>DEMANDA OBJETIVA I.(PROY. A 4 AÑOS)</b>	
<b>Por modalidad de acceso</b>	<b>DEMANDA</b>
<b>I. ACCESO</b>	<b>124.834</b>
I.1. COMPRA	110.929
I.1.A. Primer Acceso	83.176
I.1.B.Cambio de vivienda	27.753
I.2. ALQUILER	13.905
<b>II. REHABILITACIÓN</b>	<b>79.137</b>
<b>III.OTRAS MEDIDAS</b>	
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>203.971</b>

- Agrupando los datos **por tipo de vivienda**:

<b>DEMANDA OBJETIVA I.(PROY. A 4 AÑOS)</b>	
<b>Por tipo de vivienda</b>	<b>DEMANDA</b>
<b>I. ACCESO</b>	<b>124.834</b>
I.1. COMPRA	110.929
I.1.a. Vivienda NUEVA	71.148
I.1.b.Vivienda USADA	39.789
I.2. ALQUILER	13.905
<b>II. REHABILITACIÓN</b>	<b>79.137</b>
<b>III.OTRAS MEDIDAS</b>	
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>203.971</b>

Los dos cuadros siguientes están referidos a la **Demanda Objetiva II**

<b>DEMANDA OBJETIVA II.(PROY. A 4 AÑOS)</b>	
<b>Por modalidad de acceso</b>	<b>DEMANDA</b>
<b>I. ACCESO</b>	<b>77.159</b>
I.1. COMPRA	68.949
I.1.A. Primer Acceso	46.127
I.1.B.Cambio de vivienda	22.732
I.2. ALQUILER	8.210
<b>II. REHABILITACIÓN</b>	<b>67.658</b>
<b>III.OTRAS MEDIDAS</b>	
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>144.817</b>

<b>DEMANDA OBJETIVA II.(PROY. A 4 AÑOS)</b>	
<b>Por tipo de vivienda</b>	<b>DEMANDA</b>
<b>I. ACCESO</b>	<b>77.159</b>
I.1. COMPRA	68.949
I.1.a. Vivienda NUEVA	44.127
I.1.b.Vivienda USADA	24.822
I.2. ALQUILER	8.210
<b>II. REHABILITACIÓN</b>	<b>67.658</b>
<b>III.OTRAS MEDIDAS</b>	
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>144.817</b>

La proporción entre la compra de vivienda nueva respecto del total de la compra es del 65% aproximadamente. Por tanto el porcentaje que representa la vivienda usada se sitúa en el 35% aproximadamente.

En el siguiente cuadro se resume la evolución de la demanda de vivienda, desde la Demanda Efectiva del Estudio de Demanda y Necesidades de Vivienda, a tres años, hasta la Demanda Objetiva I Y II, a cuatro años.

<b>DEMANDA</b>	<b>Efectiva</b>	<b>Efectiva (4 años)*</b>	<b>Objetiva I</b>	<b>Objetiva II</b>
<b>I. ACCESO</b>	<b>149.686</b>	<b>199.581</b>	<b>124.834</b>	<b>77.159</b>
<b>(1) Compra</b>	<b>128.322</b>	<b>171.096</b>	<b>110.929</b>	<b>68.949</b>
Primer Acceso	68.640	91.520	83.176	46.217
Cambio de Vivienda	59.682	79.576	27.753	22.732
<b>(2) Alquiler</b>	<b>15.695</b>	<b>20.926</b>	<b>13.905</b>	<b>8.210</b>
<b>(3) 2ª Residencia</b>	5.669	7.558		
<b>II. REHABILITACIÓN</b>	<b>64.855</b>	<b>86.473</b>	<b>79.137</b>	<b>67.658</b>
<b>TOTAL</b>	<b>214.541</b>	<b>286.054</b>	<b>203.971</b>	<b>144.817</b>

\*Demanda efectiva proyectada a 4 años

Los resultados son claros, hemos pasado de una demanda total a 4 años de 286.054 viviendas a 203.971 y 144.817 viviendas, correspondientes a la Demanda Objetiva I y Demanda Objetiva II respectivamente.

Evidentemente se crea una horquilla que abarca desde el 50,6% hasta el 71,3% de la Demanda Efectiva de vivienda en la Comunidad Valenciana para los próximos años, en los sectores de población donde debe hacer hincapié el Plan de Vivienda.

## LA RELACION CON EL PLAN DE ACCESO A LA VIVIENDA 2004-2007

La relación con las cifras previsibles de actuaciones protegidas en el Plan de Acceso a la Vivienda 2004-2007, permiten conocer la afinidad entre los objetivos establecidos en el PAV y las expectativas concretadas en la determinación de la Demanda Objetiva I y Demanda Objetiva II.

Las previsiones de las actuaciones dentro del Plan de Acceso a la Vivienda 2004-2007 (P.A.V.) responden a la planificación inicial de la Conselleria de Territorio y Vivienda para dicho periodo – algo más de 100.000 actuaciones – y la disponibilidad de los datos del estudio vendrán a constituir un buen referente respecto a su idoneidad.

Realizando un cuadro aclarativo que exprese los porcentajes de ambas demandas que cubrirá el nuevo Plan de Vivienda, éste sería el siguiente:

	Oferta P.A.V.	Objetiva I	Demanda cubierta I	Objetiva II	Demanda cubierta II
<b>I. ACCESO</b>	<b>86.606</b>	<b>124.834</b>	<b>69,38%</b>	<b>77.159</b>	<b>100%</b>
<b>(1) Compra</b>	<b>75.597</b>	<b>110.929</b>	<b>68,15%</b>	<b>68.949</b>	<b>100%</b>
<b>Nueva</b>	59.890	71.148	84,17%	44.127	100%
<b>Usada</b>	15.699	39.789	39,45%	24.822	63,24%
<b>(2) Alquiler</b>	<b>11.009</b>	<b>13.905</b>	<b>79,15%</b>	<b>8.210</b>	<b>100%</b>
<b>II. REHABILITACIÓN</b>	<b>16.920</b>	<b>79.137</b>	<b>21,38%</b>	<b>67.658</b>	<b>25%</b>
<b>Otras medidas</b>	2.100				
<b>TOTAL</b>	<b>105.626</b>	<b>203.971</b>	<b>51,78%</b>	<b>144.817</b>	<b>72,9%</b>

El porcentaje cubierto por el PAV del Demanda Objetiva I y Demanda Objetiva II, se situaría entre el 51,78% y del 72,9%, respectivamente.

De los datos anteriores se desprenderían cuales son las líneas a atender desde el Plan de Vivienda y sobre las que cabría un mayor esfuerzo.